Begründung zum Bebauungsplan S-500 I (Verlängerung Max-Beckmann-Straße/Schmidt-Rottluff-Straße)

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlaß und Ziel der Planung

2. Rahmenbedingungen

3. Inhalt des Planes

4. Bisheriger Verfahrensablauf

Hat vorgelegen
13. JUNI 1991
Bez.-Reg. Weser-Ems
Im Auftrage

1. Anlaß und Ziel der Planung

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes S-500 sollen die bislang unbebauten Flächen beiderseits der verlängerten Max-Beckmann-Straße/Schmidt-Rottluff-Straße bis an die Bahnhofsallee einer Wohnbebauung zugeführt werden. Da zur Zeit die Nachfrage nach Geschoßwohnungen im Zuge eines insgesamt verstärkten Wohnungsbedarfs besteht, ist es Anlaß und Ziel der Planung, geeignete Flächen im Bereich des Bebauungsplanes S-500 anzubieten. Planungsrechtliche Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Geschoßwohnungen sind die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und die Beordnung der Erschließung. Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes ist daher für einen Teilbereich des Bebauungsplanes S-500 erforderlich.

Ziel der Planung ist es auch, für die Versiegelung der bisher unbebauten Flächen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1981 stellt die Flächen des Planbereiches S-500 I als Wohnbauflächen dar.

Der bisherige Bebauungsplan S-500 (der durch diesen Bebauungsplan S-500 I geändert wird) setzt in dem noch unbebauten Teil beidseitig der verlängerten Max-Beckmann-Straße/ Schmidt-Rottluff-Straße eine eingeschossige Bebauung mit einer baulichen Ausnutzung von 0,3/0,3 und 0,4/0,4 fest. Angrenzend an diesen Bereich des Bebauungsplanes S-500 I bleibt nördlich, jedoch abgerückt durch Grün, Wanderweg und Wasserzug, ein allgemeines Wohngebiet mit Z I, GRZ/GFZ von 0,4/0,4, ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein allgemeines Wohngebiet an der Bahnhofsallee mit Z II, 0,4/0,6 festgesetzt. Im Süden schließt sich ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet mit einer Ausnutzung von Z I, 0,3/0,3 an.

...

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Städtebauliches Ziel ist die Festsetzung eines Wohngebietes, in dem u. a. auch Geschoßwohnungen zulässig sind. Aus der Sicht des Naturschutzes bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die geplante Bebauung der Flächen im Bebauungsplanbereich S-500 I bei Schaffung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen. Neben dem Wohnen als Hauptnutzung sind ergänzende, aber nicht störende Nutzungen zulässig, so daß ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

3.2 Die Festsetzungen im einzelnen

In dem Teil des Planbereiches S-500 I, der als allgemeines Wohngebiet WA 1 festgesetzt wird, sind wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-500 freistehende Einfamilienhäuser geplant. Hier ist lediglich die Beordnung der Erschließung erforderlich. Das Maß der Nutzung wird gegenüber den bisherigen Festsetzungen nicht verändert. Im übrigen Planbereich entlang der Bahnhofsallee und südlich der Schmidt-Rottluff-Straße ist der Bau von Geschoßwohnungen geplant. Aufgrund einer problemlosen Erschließung dieser Flächen und im Hinblick auf vorhandenes und geplantes öffentliches Grün sowie größere zusammenhängende private Grünflächen (nicht überbaubare Flächen) wird die Lage von Geschoßwohnungen an dieser Stelle für geeignet gehalten. Da durch diese genannten Voraussetzungen ein Einfügen in die bereits bestehende Siedlungsstruktur gegeben ist, wird zur Realisierung von Geschoßwohnungen hier entsprechend das Maß der baulichen Nutzung erhöht.

Innerhalb der Bereiche, die für Geschoßwohnungen vorgesehen sind, ist jedoch eine Staffelung der zukünftigen Wohngebäude in der Höhe und auch bei der Grund- und Geschoßflächenzahl vorgesehen, um ein vertretbares Ineinanderübergehen von der vorhandenen und geplanten eingeschossigen Bebauung zur mehrgeschossigen Bebauung zu erreichen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen ganz mitzurechnen, um hier gegenüber der angrenzenden bereits entstandenen Einfamilienhausbebauung ein gleiches Maß der baulichen Nutzung einzuhalten.

Bedingt durch die Hochspannungsleitung entlang der südlichen Planbereichsgrenze ist eine breitere nicht überbaubare Fläche erforderlich, an die sich eine öffentliche Grünfläche anschließt, so daß ein ausreichender Abstand zur bestehenden südlich angrenzenden Bebauung entsteht.

...

Im Osten schließt sich die Bahnhofsallee an. Aufgrund der Verkehrsbelastung ergeben sich an der nächstgelegenen Baugrenze Verkehrslärmimmissionen von etwa 58 dB (A) tags und 48 dB (A) nachts. Die Planungsrichtpegel der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55/40 dB (A)) werden damit überschritten, so daß Maßnahmen zum Schutz der zukünftigen Wohnbevölkerung erforderlich sind. 45

Eine Verringerung der Immissionen durch einen Lärmschutzwall ist grundsätzlich möglich. Da jedoch entlang der Bahnhofsallee Geschoßwohnungen geplant sind, würde durch einen ca. 3 m hohen Wall lediglich das Erdgeschoß vor Lärmeinwirkungen geschützt werden. Aufgrund des vorhandenen Landschaftsbildes, das durch den Bewuchs, vorwiegend durch Birken geprägt ist, und da ferner entlang der Bahnhofsallee zur Westseite hin keinerlei Aufschüttungen vorhanden sind, wird die Anlage eines Walles als untypisch empfunden.

Die Wirksamkeit aktiver Lärmschutzanlagen würde zudem durch die hier vorgesehene breite Einfahrt in die neue Erschließungsstraße hinein eingeschränkt werden. Um die Immission auf 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts (Wert der DIN 18 005 für Verkehrslärm) zu senken, ist die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Für den Bereich der an die Bahnhofsallee unmittelbar angrenzenden Bebauung werden daher besondere Anforderungen an die Ausbildung der Außenwandbauteile nach DIN 4109 gestellt, so daß innerhalb der Wohn- und Schlafzimmer zumutbare Schallpegel entstehen. Zumutbare Verhältnisse herrschen aufgrund der Abschirmung auch auf der dem Verkehr abgewandten Wohnseite der Gebäude ebenso wie im Bereich der westlich angrenzenden Grundstücke.

Durch die geplante Bebauung von Wohnhäusern wird ein Teil der bislang als Grünland genutzten Fläche versiegelt. Als Ausgleich hierfür und gleichzeitig zur Abschirmung zur Bahnhofsallee hin wird eine 8 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt, auf der Bäume, in diesem Fall Eichen, anzupflanzen sind. Diese Grünfläche hat über ihre Bedeutung als Ausgleichsmaßnahme hinaus in Verbindung mit dem in die neue Erschließungsstraße beidseitig hineingezogenen 5 m breiten Verkehrsgrün eine Signalwirkung als Eingang zum neuen Baugebiet. Die Markierung der Eingangssituation wird zusätzlich durch die andere Baumart, hier Eichen statt der sonstigen Birkenreihen entlang der Bahnhofsallee, unterstützt.

Auf der öffentlichen Grünfläche südlich des vorhandenen Wanderweges entlang der nördlichen Planbereichsgrenze zwischen Bahnhofsallee und Max-Beckmann-Straße wird ebenfalls das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Es wird vorgeschlagen, hier Eichen zu pflanzen, die in Verbindung mit der Eichenreihe an der Bahnhofsallee eine Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff durch die Versiegelung von Grünflächen darstellen.

...

Auch das öffentliche Grün entlang der südlichen Planbereichsgrenze dient als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft. Die Maßnahmen hier sind ebenfalls als Ausgleichsmaßnahmen anzusehen. Es wird vorgeschlagen, überwiegend Hartriegel (Cornus Sanguinea), Faulbaum (Rhammus frangula), diverse Weidenarten, Apfelrose (Rosa rugosa), Stechpalme (Ilex aquifolium), Traubenholunder (Sambucus racemose), Traubeneiche (Quercus petraea) und Birke (Betula pendula) anzupflanzen, so daß kleine "Lichtungen" entstehen können. Dieses Grün ist über Grünanbindungen über die neue Erschließungsstraße und über die Wohnwege hinaus an den bereits vorhandenen Wanderweg angebunden. Die innere Durchlässigkeit des Bebauungsplanbereiches durch Grünanbindungen, Rad- und Fußwege ist sehr hoch und trägt zur Attraktivität des neu geplanten Baugebietes bei.

3.3 Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über eine neue Erschließungsstraße, abzweigend von der Bahnhofsallee. Von hier aus werden die Flächen für Geschoßwohnungsbauten direkt und die Einfamilienhausquartiere über schmale Wohnwege angebunden. Für die Bauflächen westlich angrenzend an die Bahnhofsallee, für die ebenfalls Geschoßwohnungsbauten vorgesehen sind, sind zwei weitere Zufahrten durch den Pflanzstreifen von der Bahnhofsallee aus geplant.

Die Erschließungsstraßen sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Die Eingangssituation in den neuen Planbereich ist so geplant, daß sie die Verkehrsteilnehmer durch die vorgesehene Führung von zwei einzelnen Fahrbahnen, getrennt durch Grüninseln, zu einer Geschwindigkeitsreduzierung veranlaßt. Ferner ist ein ungehindertes Durchfahren von Kraftfahrzeugen von der Bahnhofsallee bis zur Max-Beckmann-Straße in die angrenzenden bebauten Bereiche nicht möglich, da eine Unterbrechung durch die geplante Rad-/Fußwegverbindung mit begleitendem Grün vorgesehen ist.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über Kanäle, die in den Planstraßen neu zu verlegen sind.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Regenwasserkanäle. Vorfluter für die Oberflächenentwässerung ist der Wasserzug 23.01/01, Verbandsgewässer III. Ordnung der Hunte-Wasseracht. An der Südseite des Baugeländes befindet sich an der Grenze zu den Grundstücken Am Wüschemeer ein Grenzgraben, der zu erhalten ist.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas ist sichergestellt.

Ein Kinderspielplatz ist ca. in 300 m Entfernung in dem Teil des Bebauungsplanbereiches S-500 festgesetzt, der nicht durch die Änderung berührt wird. Dieser Kinderspielplatz westlich der Max-Beckmann-Straße ist über die vorhandenen und geplanten Rad- und Fußwege gefahrlos zu erreichen.

...

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Deutsche Bundespost TELEKOM.

3.4 Städtebauliche Daten

Der Planbereich hat eine Größe von ca. 49 125 m^2, davon

allgemeine Wohngebiete:	36 397 m^2
Verkehrsflächen, einschließlich Verkehrsgrün:	7 430 m^2
öffentliche Grünflächen:	5 298 m^2

4. Bisheriger Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluß:	17.09.90
Frühzeitige Bürgerbeteiligung:	20.09. bis 04.10.90
Beteiligung Träger öffentlicher Belange:	26.10.90
Öffentliche Auslegung:	27.12.90 bis 01.02.91

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 11.03.1991 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 11.03.1991

~~Oberbürgermeister~~
1. Bürgermeister

Stadt Oldenburg (Oldb) 164

Der Oberstadtdirektor